

1. TEKTUR ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 9 „LEUZENBERG“

GEMEINDE REICHENSWAND

WEITERE FESTSETZUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Satzung ist "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschosflächenzahl von 0,6; soweit sich nicht aus den Festsetzungen über Geschoszahl und überbaubare Flächen sowie aus den Grundstücksgrößen im Einzelfall geringere Werte ergeben.

Für landwirtschaftlich genutzte Anwesen sind höhere Grund- und Geschosflächenzahlen zulässig.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. Baugestaltung

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen (I+D oder II). Für Wohngebäude beträgt die zulässige Dachneigung 45°-55° untergeordnete Dachaufbauten sind als Schieppgauben zulässig. Das Dach ist als Satteldach mit ziegfelbernen Dachsteinen auszuführen. Pult- oder Flachdächer sind unzulässig. Für ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind abweichende Geschosshöhen, Dachformen und Neigungen zulässig.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

Soweit es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen: Je Wohnstätte sind 1,5 Stellplätze oder Garagen auf Privatgrundstücken nachzuweisen. Sofern die Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, ist vor den Garagen und Stellplätzen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe, gerechnet von der Grundstücksgrenze, freizuhalten. Der Stauraum zählt nicht als Stellplatz. Bei Errichtung zweier Garagen beidseitig einer Grundstücksgrenze sind die Garagen ohne Versatz und mit gleicher Dachneigung aneinander zu bauen. Die Traufhöhe der Garagen beträgt max. 3,00 m.

5. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Wohngebäude sind ohne größere Vorsprünge, Rücksprünge oder Erker auszuführen. Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putz auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und ähnlichen Materialien sowie glänzende Farbstriche sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz sind insbesondere bei Nebengebäuden, Stallungen und Scheunen zulässig.

6. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen entlang der Straßen sind als max. 1,00 m, innerhalb der Sichtwinkelflächen max. 0,80 m hohe Holzlatenzäune auszuführen, ohne Unterbrechungen durch Einzelfeiler, ausgenommen an Grundstücksgrenzen, Zugängen und Einfahrten. Transome zwischen den Grundstücken können ohne Sockel auch mit Maschendraht bis 1,00 m erstellt werden, wobei die Höhe den angrenzenden Zäunen anzupassen ist. Dies gilt unbeschadet der Beschränkungen innerhalb der Sichtwinkelflächen. Rohmattenzäune oder ähnliche sind unzulässig.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Breite der Erschließungsstraßen muß mindestens 4,00 m zzgl. einem beidseitigen Lichtraum von jeweils 0,25 m betragen. Bei der Neuanlage von Erschließungsstraßen oder dem Ausbau bestehender Erschließungen sind ausreichende Vandalenlagen (3-schichtiges Müllfahrzeug) vorzusehen, ggf. sind Mülltonnenstandplätze an erreichbarer Stelle einzurichten. Die Entfernung neu errichteter Häuser zum nächsten Hydranten im Geltungsbereich der Satzung darf 120 m nicht überschreiten. Sollte hier kein Hydrant zur Verfügung stehen, ist in der Erschließungsstraße ein Oberflurhydrant vorzusehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

8. Allgemeine gründerische Festsetzungen
Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (gem. Art. 5 Abs.1 BayBO) sind mit Ausnahme der Stellplätze gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

8.1 Offener Graben

Der Graben entlang der Hauptstraße ist als offenes Gewässer zu erhalten. Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sich beidseitig eine Berme (Uferlinie) von 0,30 m befindet. Einengungen und Verrohrungen müssen mindestens in doppelter Bachbreite ausgeführt werden.

8.2 Vorgärten

In den privaten Vorgärten sind mindestens ein Hausbaum zu pflanzen. (Laubbaum, Hochstamm nach der Gehölzliste). Für den gesamten Vorgartenbereich sind geschichtene Hecken, insbesondere Koniferenhecken und Koniferen wie Thuja, Zeder, Fichte, Tanne, Eibe, Zypresse u.ä. ausgeschlossen.

8.3 Ortsrandeingerührung

Um einen klar definierten Ortsrand zu schaffen sind auf den an der Grenze des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken Obstbäume einheimischer Arten zu pflanzen.

Obstbäume, Hochstamm, Höhe 180 - 200 cm

Apfel: Kaiser Wilhelm, Winterranbur, Berner Rose
Birne: Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge: Fellenbacher Zwetschge
Kirsche: Hedelfinger, Schneiders Späte

8.4 Gehölzarten

Für die Anlage der privaten und öffentlichen Grünflächen ist eine naturnahe Bepflanzung nach folgender Auswahl anzustreben:

a) Großkronige Einzelbäume:

Eiche Quercus robur
Kastanie Aesculus hippocastanum
Spitzahorn Acer platanoides
Walnuß Juglans regia
Winterlinde Tilia cordata

b) Kleinbäume:

Eberesche Sorbus aucuparia
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Obstbäume

c) Sträucher:

Flieder Syringa vulgaris
Hartleegal Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Heckenrose Rosa arvensis
Hundsrose Rosa canina
Kornelkirsche Cornus mas
Salweide Salix caprea
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Weißdorn Crataegus monogyna

8.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Pflanzflächen soll durch geeignete Maßnahmen (Teiche / Sickerschächte) zurückgehalten und versickert werden. Bei der Herstellung derartiger Anlagen ist ein Notüberlauf mit Anschluß an die Kanalisation vorzusehen. Oberflächenwasser aus Garagenzufahrten darf der öffentlichen Fläche nicht zugeleitet werden.

8.6 Freiflächengestaltung, Gemeinschaftsflächen, Spielflächen

Bei Einzelbauvorhaben sind der Genehmigungsbehörde gleichzeitig mit den Eingabepänen Freiflächengestaltungspläne, mindestens im Maßstab 1:200, vorzulegen. (Art. 5, 8 Abs. 1, Art. 9 und 10 BayBO).

8.7 Einhaltende Abstände bei Pflanzmaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Versorgungsleitungen des Frankischen Überlandwerks gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Versorgungsstränge erforderlich.

9. Okokonto

Die auf der Teilfläche des Flurstücks mit der Nummer 1063 festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird gemäß der Eingriffsausgleichsregelung nach § 8 a BatschG i.V. mit § 1a Abs. 3 und § 135a Abs. 2 BauGB als Fläche für den Eingriffsausgleich auf das Okokonto der Gemeinde eingezahlt. Auf der Fläche dürfen keine Dünger ausgebracht werden. Die Mahd erfolgt zweimal jährlich. Ein 3 Meter breiter Streifen entlang des Gehölzraumes wird nur alle 3-5 Jahre gemäht. Die Pflege der Fläche erfolgt durch die Gemeinde anstelle und auf Kosten der durch die Ausgleichsmaßnahmen begünstigten Eigentümer der Eingriffgrundstücke.

9. Schutzabstände

9.1 Von der bestehenden Freileitung des FÜW sind die eingetragenen Schutzabstände von Bebauung freizuhalten.

9.2 Leitungsrecht
Bei der Bebauung des Flurstücks 1063 muß die überirdische FÜW-Leitung abgebaut werden. Für den Fall werden die zugunsten des FÜW bestehenden Leitungsrechte auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze verlegt. Der Zeitrahmen der Verlegung ist einvernehmlich mit der Gemeinde zu fixieren. Die Kosten für die Maßnahme trägt der Verursacher.

10. Immissionschutz

Die von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen (Lärm, Geruch) sind im Rahmen der Ortsüblichkeit hinzunehmen.

11. Sonstiges

Sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Dieser Tekturplan besteht aus dem Planblatt mit Zeichenerklärung und Verfahrenshinweisen. Ferner aus einem Textteil (weitere Festsetzungen und Erläuterungen zur Bebauung) sowie der Satzung.

VERFAHRENSHINWEISE

1. Das Verfahren zur 1. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leuzenberg“ wurde gemäß § 2, Absatz 1 BauGB mit Beschluß der Gemeinde Reichenschwand vom 23.11.2000 eingeleitet. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 24.11.2000 bekanntgemacht.

Reichenschwand,
Bürgermeister

2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 13, Satz 1 durch das Anschreiben vom 27.11.2000 informiert. Zusätzlich wurden den betroffenen Bürgern die Änderungen in einem Erörterungstermin dargelegt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 29.11.2000 informiert.

Reichenschwand,
Bürgermeister

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenschwand hat in der Sitzung vom 13.12.2000 festgestellt, das keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden.

Reichenschwand,
Bürgermeister

4. Der Gemeinderat von Reichenschwand hat mit Beschluß vom 13.12.2000 den Tekturplan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB als Satzung aufgestellt.

Reichenschwand,
Bürgermeister

5. Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.

Lauf,
Landratsamt Nürnberger Land

6. Der Tekturplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft gesetzt. Der 1. Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „Leuzenberg“ ist damit gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft getreten.

Reichenschwand,
Bürgermeister



A) FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

H (H+D) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschosflächenzahl

BADWEISE - LINIEN - GRENZEN - GESTALTUNG

o Offene Bauweise
- Baugrenze
SD Satteldach
- Firstrichtung zwingend / wählbar

NUTZUNGSCHLÜSSEL

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Traufhöhe

VERKEHRSFÄCHEN

■ Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

○ Anpflanzung von Bäumen, (Hochstamm) Einzelselbst
■ Private Grünfläche
■ Öffentliche Grünfläche
■ Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

SONSTIGES

--- Kanal Bestand / Planung
--- Wasserleitung Bestand / Planung
--- Hochspannungsfreileitung Bestand
--- Hochspannungsfreileitung zum Abbau vorgesehen
--- Hochspannungserdleitung Planung
○ Umformerstation
■ Fläche mit Leitungsrechten
■ Vorgeschlagene Baukörper
--- Grundstücksgrenzen Bestand / Planung
979 Flurstücksnummern
■ Gebäude Bestand
○ Teich
--- Offener Graben / Weppach
ND Naturdenkmal

INGENIEURBÜRO ARCHITEKTURBÜRO HERTENRÖDER PARTNER SCHAFT

KOMMUNALER TIEFBAU UND VERMESSUNG ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG NUTZUNGSBESTIMMUNGSPLANUNG

91207 LAUF A.D. PEINITZ, ROSENSTR.18
RUF 09123/9702-0 FAX 09123/9702-50

BAULEITPLANUNG GEMEINDE REICHENSWAND BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „LEUZENBERG“

1. TEKTUR

MAßSTAB 1:1000 LAUF A.D. PEINITZ, 13.12.2000

PLAN-NR. BEARBEITET vh/eb

GEÄNDERT